

CLIPPEDIMAGE= JP02002007691A

PAT-NO: JP02002007691A

DOCUMENT-IDENTIFIER: JP 2002007691 A

TITLE: SYSTEM FOR CONVERTING REAL ESTATE INTO SECURITIES

PUBN-DATE: January 11, 2002

INVENTOR-INFORMATION:

NAME

IWASAKI, JUNJI

COUNTRY

N/A

ASSIGNEE-INFORMATION:

NAME

IWASAKI JUNJI

COUNTRY

N/A

APPL-NO: JP2000191401

APPL-DATE: June 26, 2000

INT-CL (IPC): G06F017/60

ABSTRACT:

PROBLEM TO BE SOLVED: To provide a system for converting real estate into securities, with which the satisfactory circulation of economy can be created by operating property by fluidizing real estate by promoting the conversion of real estate into securities.

SOLUTION: In the system for converting real estate into securities, which is composed of a real estate owner 3, an investment vehicle 1 and an investor 2, a guarantee association 4 is established for collecting members concerned in the conversion of real estate into securities on the home page on the Internet, distributing various kinds of information to the members with the conversion of real estate into securities and guaranteeing the risk of

the investor 2  
accompanying the conversion of real estate into securities  
with the investment  
of the real estate owner 3 among the members and real  
estate securities are  
sold with guarantees.

COPYRIGHT: (C) 2002, JPO

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開2002-7691

(P2002-7691A)

(43) 公開日 平成14年1月11日 (2002.1.11)

(51) IntCl <sup>7</sup>	識別記号	F I	キーワード (参考)
G 0 6 F 17/60	2 0 6	G 0 6 F 17/60	2 0 6 5 B 0 4 9
	Z E C		Z E C 5 B 0 5 5
	1 2 2		1 2 2 A
	2 0 4		2 0 4
	2 3 4		2 3 4 C

審査請求 未請求 請求項の数12 O L (全 8 頁)

(21) 出願番号 特願2000-191401(P2000-191401)

(22) 出願日 平成12年6月26日 (2000.6.26)

(71) 出願人 500301153

岩崎 淳史

福岡県福岡市中央区薬院2-12-34 江川ビル501

(72) 発明者 岩崎 淳史

福岡県福岡市中央区薬院2-12-34江川ビル501

(74) 代理人 100080160

弁理士 松尾 憲一郎 (外1名)

Fターム(参考) 5B049 BB47 CC02 CC05 CC08 CC36

CC44 DD05 EE01 FF03 FF04

FF09 GG04 GG07

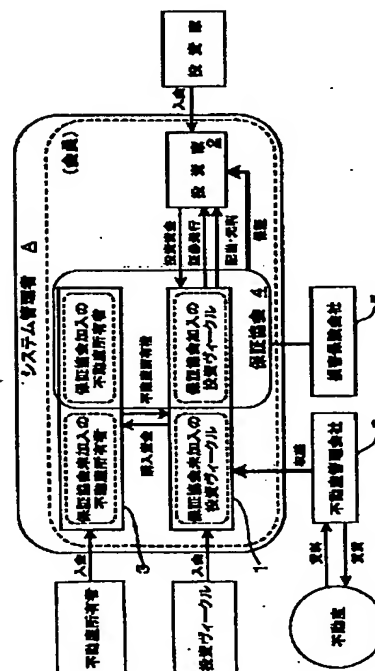
5B055 CC10 CC13 EE02 EE21 EE27

(54) 【発明の名称】 不動産の証券化システム

(57) 【要約】

【課題】 不動産の証券化を促進させることにより不動産の流動化を行って、資産の運用による経済の好循環を生み出すことができる不動産の証券化システムを提供する。

【解決手段】 不動産所有者3と、投資ヴィークル1と、投資家2とより構成される不動産の証券化のシステムにおいて、インターネットのホームページで不動産の証券化に関心を有する会員を募り不動産の証券化にともなう各種情報を会員に配信すると共に、会員の中の不動産所有者3の出資により不動産の証券化にともなう投資家2のリスクを保証するための保証協会4を創設し、保証を付けて不動産証券を販売する。



## 【特許請求の範囲】

【請求項1】 不動産の所有者と、投資ヴィークルと、投資家とより構成される不動産の証券化のシステムにおいて、インターネットのホームページで不動産の証券化に関心を有する会員を募り不動産の証券化にともなう各種情報を会員に配信すると共に、会員の中の不動産の所有者の出資により不動産の証券化にともなう投資家のリスクを保証するための保証協会を創設することを特徴とする不動産の証券化システム。

【請求項2】 保証協会には、会員の中の投資家も加入することを特徴とする請求項1記載の不動産の証券化システム。

【請求項3】 不動産の証券化の対象となる不動産の所有者または投資家が、会員であることを特徴とする請求項1又は請求項2記載の不動産の証券化システム。

【請求項4】 不動産の証券化を行う投資ヴィークルが、インターネットのホームページで不動産の証券化に関心を有する会員を募り不動産の証券化にともなう各種情報を会員に配信すると共に、会員中の不動産の所有者の出資により不動産の証券化にともなう投資家のリスクを保証するための保証協会を創設することを特徴とする請求項1～3のいずれか1項に記載の不動産の証券化システム。

【請求項5】 保証協会は、不動産の証券化による投資家に対して、不動産が投資の目的を達することが出来ない瑕疵を生じた場合にはその保証をすることを特徴とする請求項1～4のいずれか1項に記載の不動産の証券化システム。

【請求項6】 保証協会は、会員以外の不動産の所有者や投資家も加入していることを特徴とする請求項1～5のいずれか1項に記載の不動産の証券化システム。

【請求項7】 保証協会は、自己の有する資産により投資家に保証する以外に、損害保険会社と提携して損害保険会社により保証することを特徴とする請求項1～6のいずれか1項に記載の不動産の証券化システム。

【請求項8】 システム管理者は証券化される不動産に対して保証を行う保証協会を設立し、証券化される不動産に対する保証を投資家に対して行う不動産の証券化システムであって、

システム管理者は、インターネットに接続したサーバ上に証券化保証評価手段を具備する不動産証券化ホームページを開設し、証券化を行いたい不動産の所有者が、同不動産証券化ホームページに設けられた入力欄に証券化を行いたい不動産情報を入力することによって証券化保証評価手段による保証評価を行い、入力された不動産情報に対して、保証協会として設定可能な保証の種類及び程度を回答することを特徴とする不動産の証券化システム。

【請求項9】 証券化保証評価手段は、あらかじめデータベースに登録された評価基礎データの中から、入力さ

れた不動産情報に近似のデータに基づいて、入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及び程度を回答することを特徴とする請求項8記載の不動産の証券化システム。

【請求項10】 不動産証券化ホームページには、登録によってあらかじめアクセス権を与えられた不動産の所有者及び投資家からなる会員のみアクセス可能な登録会員ページを設け、

不動産証券化ホームページに証券化を行いたい不動産情報が入力された際に、証券化保証評価手段は、登録会員ページにおいて、入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及び程度のパターンに対して会員による投票を行い、

投票の結果を入力された不動産情報に対して保証協会として設定可能な保証の種類及び程度として回答することを特徴とする請求項8記載の不動産の証券化システム。

【請求項11】 不動産証券化ホームページには、登録によってあらかじめアクセス権を与えられた不動産の所有者及び投資家からなる会員のみアクセス可能な登録会員ページを設け、

不動産証券化ホームページに証券化を行いたい不動産情報が入力された際に、証券化保証評価手段は、登録会員ページにおいて、入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及び程度のアンケートを会員に対して行い、

アンケート結果に基づいて選択された複数の設定可能な保証の種類及び程度のパターンに対して会員による投票を行い、

投票の結果を入力された不動産情報に対して保証協会として設定可能な保証の種類及び程度として回答することを特徴とする請求項8記載の不動産の証券化システム。

【請求項12】 入力された不動産情報に対して回答される設定可能な保証の種類及び程度は、会員による投票において所定の得票を得たうちの最低評価となった設定可能な保証の種類及び程度であることを特徴とする請求項10または請求項11記載の不動産の証券化システム。

## 【発明の詳細な説明】

## 【0001】

【発明の属する技術分野】この発明は、不動産の証券化に保証システムを組み合わせることでにより不動産証券の流通を安全に促進できる不動産の証券化システムに関する。

## 【0002】

【従来の技術】従来、不動産は、資産形成の大きな手段として位置しており、特に日本においては、土地神話といわれるように、不動産の土地は、資産として増大はするが、低減することはないものと信じられていた。

【0003】しかし、経済事情の変化と共に不動産の資産価値は従来の土地神話では図れなくなり、不動産の流通が渋滞し、不動産による資金調達も困難となり、更に

は、不動産の利用も思うように図れないようになってきた。

【0004】このような経済事情の中で不動産の流動化、証券化が注目されてきた。

【0005】不動産の流動化とは、不動産の所有権を小口化特分にして流動しやすく換金性を高めるものであり、時には小口化特分が証券化されている。特に不動産の証券化は、不動産を証券に変換して証券流通をもとにした資金流通を行うと共に振動かを図るものである。

【0006】かかる不動産の証券化の目的は、不動産の所有者にとっては、資金調達が可能になり、マイナス資産となった不動産を証券化で処分することにより不動産の所有会社の財務体質を改善することができ、投資家にとっては、不動産という資産への分散投資であり、超低金利時代にあっては有効な投資となり、不動産の活性化につながる。

【0007】かかる従来の不動産の証券化のシステムは、投資ヴィークルが不動産の所有者から購入した不動産を証券化して投資家に売り、不動産の利用から発生する利益を配当として投資家に分配すると共に、5〜7年後に不動産を売却してその代金を投資家に分配するというものである。

【0008】ここで、投資ヴィークルとは、不動産特定共同事業法に基づく特定組合や任意組合、または、資産流動化法に基づく特定目的会社や特定目的信託、または、投信法に基づく投資法人や投資信託、または、信託法の信託勘定、もしくは、その他の法律にも基づかない不動産ファンドを扱う不動産ファンド事業者などである。

【0009】

【発明が解決しようとする課題】ところが、かかる不動産の証券化システムは、投資ヴィークルが投資家からの投資資金をもとにして土地の所有者から土地を買い取り、かつ土地の上にアパートやマンションを建てその家賃をもとにして投資家に配当を行うものであるが、投資家は常に、アパートやマンションが計画どおり建たず、またアパートやマンションに入居者が入らないというリスクを負わねばならず、投資家への配当は必ずしも安全に担保されているものではなかった。

【0010】かかる理由のために、不動産の証券化システムは、リスクの高い商品に対して消極的である日本人には馴染みにくく、不動産のさらなる沈滞を招き、景気の悪循環を断ち切れない原因ともなっていた。

【0011】この発明は、かかる不動産の証券化システムにおいて投資家の保護の行えるシステムを提供することにより投資リスクを軽減し、投資家からの積極的な投資を促そうとするものである。

【0012】

【課題を解決するための手段】この発明は、不動産の所有者と、投資ヴィークルと、投資家とより構成される不

動産の証券化のシステムにおいて、インターネットのホームページで不動産の証券化に関心を有する会員を募り不動産の証券化にともなう各種情報を会員に配信すると共に、会員の中の不動産の所有者の出資により不動産の証券化にともなう投資家のリスクを保証するための保証協会を創設することを特徴とする不動産の証券化システムを提供せんとするものである。

【0013】また、保証協会には、会員の中の投資家も加入することを特徴とする。

【0014】また、不動産の証券化の対象となる不動産の所有者または投資家が、会員であることを特徴とする。

【0015】また、不動産の証券化を行う投資ヴィークルが、インターネットのホームページで不動産の証券化に関心を有する会員を募り不動産の証券化にともなう各種情報を会員に配信すると共に、会員中の不動産の所有者の出資により不動産の証券化にともなう投資家のリスクを保証するための保証協会を創設することを特徴とする。

【0016】また、保証協会は、不動産の証券化による投資家に対して、不動産が投資の目的を達することが出来ない瑕疵を生じた場合にはその保証をすることを特徴とする。

【0017】また、保証協会は、会員以外の不動産の所有者や投資家も加入していることを特徴とする。

【0018】また、保証協会は、自己の有する資産により投資家に保証する以外に、損害保険会社と提携して損害保険会社により保証することを特徴とする。

【0019】さらには、本発明では、システム管理者は証券化される不動産に対して保証を行う保証協会を設立し、証券化される不動産に対する保証を投資家に対して行いながら証券化を行う不動産の証券化システムであって、システム管理者は、インターネットに接続したサーバー上に証券化保証評価手段を具備する不動産証券化ホームページを開設し、証券化を行いたい不動産の所有者が、同不動産証券化ホームページに設けられた入力欄に証券化を行いたい不動産情報を入力することによって証券化保証評価手段による保証評価を行い、入力された不動産情報に対して、保証協会として設定可能な保証の種類及び程度を回答する不動産の証券化システムを提供せんとするものである。

【0020】特に、証券化保証評価手段は、あらかじめデータベースに登録された評価基礎データの中から、入力された不動産情報に近似のデータに基づいて、入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及び程度を回答することにも特徴を有するものである。または、不動産証券化ホームページには、登録によってあらかじめアクセス権を与えられた不動産の所有者及び投資家からなる会員のみアクセス可能な登録会員ページを設け、不動産証券化ホームページに証券化を行いたい不動産情

報が入力された際に、証券化保証評価手段は、登録会員ページにおいて、入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及び程度のパターンに対して会員による投票を行い、投票の結果を入力された不動産情報に対して保証協会として設定可能な保証の種類及び程度として回答すること、特に、入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及び程度のアンケートを会員に対して行い、アンケート結果に基づいて選択された複数の設定可能な保証の種類及び程度のパターンに対して会員による投票を行うようにしていることにも特徴を有するものである。

【0021】さらには、入力された不動産情報に対して回答される設定可能な保証の種類及び程度は、会員による投票において所定の得票を得たうちの最低評価となった設定可能な保証の種類及び程度であることにも特徴を有するものである。

#### 【0022】

【発明の実施の形態】この発明では、投資ヴィークルが不動産の証券化を行う場合に、まず、システム管理者が、投資ヴィークル及び不動産を所有している不動産会社によって構成する保証協会の創設し、一方で、インターネットの不動産証券化ホームページを開設し、同不動産証券化ホームページで不動産の証券化に関心を有する会員を募り、不動産の証券化という目的を中心とした会員組織を構築する。

【0023】特に、不動産証券化ホームページには、登録によってあらかじめアクセス権を与えられた不動産の所有者及び投資家からなる会員のみアクセス可能な登録会員ページを設け、同登録会員ページにおいて、不動産の証券化にともなう各種情報を会員に配信すると共に、これに関する講座を開講し、不動産の証券化の知識と手法、及び、証券化にともなうリスクなどをインターネット上で教授し、不動産の証券化を熟知した専門家集団を形成するようにしている。

【0024】保証協会は、不動産の証券化にともなう投資家のリスクを保証するための組織であり、この保証協会には、会員の中の投資家や会員以外の投資家も加入することができる。当然、保証協会の創設した保証協会に加入するためには、保証料を支払わねばならないようにしている。

【0025】保証協会は、不動産の証券化による投資家に対して、不動産が投資の目的を達することが出来ない瑕疵を生じた場合にはその保証をするものであり、例えば、証券化した土地に計画どおりのマンションが建たない場合や、マンションの建築業者が倒産しマンションが計画どおり建たなかった場合には、投資家に投資額の全部または一部を返済するものである。

【0026】また、保証協会は、自己の有する資産により投資家に保証する以外に、損害保険会社と提携して損害保険会社により保証することもできる。すなわち、保

証協会は保証料のかわりに損害保険会社に保険料を支払い、上記した瑕疵が生じた場合に保険金を投資家に支払うものである。

【0027】かかるシステムとすることにより、不動産の所有者は、投資家が安心して投資できるため証券化が行いやすくなり、不動産の流通を促進できる効果があり、また、投資家にとっては、保証によって不動産に関するリスクが軽減するため安心して投資できる効果がある。

10 【0028】上記の保証は、証券化される不動産の優良度によって左右されるものであり、不動産の優良度が正しく判定された場合のみ、正しく機能するものである。

【0029】そこで、保証協会は、証券化される不動産の優良度をできる限り正確に判定するために、インターネットに接続したサーバー上に証券化保証評価手段を具備する不動産証券化ホームページを開設し、証券化を行いたい不動産の所有者が、同不動産証券化ホームページに設けられた入力欄に証券化を行いたい不動産情報を入力することによって証券化保証評価手段による保証評価を行い、入力された不動産情報に対して、保証協会として設定可能な保証の種類及び程度を回答するようにしている。

【0030】証券化保証評価手段によってよい保証内容が提示されれば、証券化による資金調達が可能となり、逆に保障内容が悪ければ資金調達が難しく、証券化のメリットがないと判断されるため、不動産の所有者は証券化以外の手法が必要となることを客観的に知ることができる。

30 【0031】証券化保証評価手段は、あらかじめデータベースに登録された評価基礎データの中から、入力された不動産情報に近似の評価基礎データを参照し、そこから導かれる評価を設定可能な保証の種類及び程度として回答するようにしている。

【0032】特に、入力された不動産情報が、データベースに登録された評価基礎データと全く同一であることは稀であり、入力された不動産情報とデータベースと評価基礎データとのズレは、評価を下げる方向での調整を行って回答するようにしている。

40 【0033】入力された不動産情報とデータベースと評価基礎データとのズレに対して、評価を下げる方向での調整を行うことによって、回答される保障内容は低下するものの、それでも十分な保証であれば投資家の投資が期待できるため、評価を下げる方向での調整を行うことによる問題はない。

【0034】または、DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)、LTV(ローン・トゥー・バリュエー)、DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)、IRR(インターナル・レート・オブ・リターン)などを利用して回答するようにしてもよい。

50 【0035】さらには、より確実な評価を行うべく、証

券化保証評価手段では、不動産の証券化の専門家集団と化した登録会員ページにアクセス可能な会員によって、入力された不動産情報に対する保障内容を検討させ、検討の結果、設定可能と考えられる保証の種類及び程度を回答するようにしている。

【0036】登録会員ページにアクセス可能な会員によって具体的に評価を行うことにより、より現実性に則した評価を行うことができる。特に、登録会員ページにアクセス可能な会員には投資家も含まれており、投資家の目から見た評価を勘案することができるので、市場調査の役割を果たすこともできる。

【0037】登録会員ページにアクセス可能な会員によって、入力された不動産情報に対する保障内容を検討する場合には、まず、登録会員ページにアクセス可能な会員に対して入力された不動産情報を提示して、各自にそれぞれ設定可能な保証の種類及び程度をアンケートとして評価してもらい、その中から複数の設定可能な保証の種類及び程度を選び出す。

【0038】その後、選ばれた複数の設定可能な保証の種類及び程度に対して、自分であればどの保証であれば証券化された証券を購入するのかを投票してもらい、投票の結果選択された1つの設定可能な保証の種類及び程度を回答するようにしている。

【0039】このとき、入力された不動産情報に対して回答される設定可能な保証の種類及び程度は、会員による投票において所定の得票を得たうちの最低評価の設定可能な保証の種類及び程度としている。

【0040】最低評価の設定可能な保証の種類及び程度とすることによって、上述したように、回答される保障内容は低下するものの、それでも十分な保障内容であれば投資家の投資を期待することができるため、最低評価となった設定可能な保証の種類及び程度を回答することについて問題はない。

【0041】

【実施例】本発明の実施例を図1に示す説明図に基づき説明する。

【0042】まず、システム管理者Aはインターネットなどの電気通信回線に接続したWebサーバーに不動産証券化ホームページを開設する。

【0043】特に、同不動産証券化ホームページには、あらかじめ登録されてID及びパスワードの設定されている会員のみがアクセス可能な登録会員ページを設け、同登録会員ページにおいて不動産証券化に関する情報提供を行って、不動産証券化の専門家集団を育成するようにしている。

【0044】登録会員ページにアクセス可能な会員は、投資ヴィークル1をはじめ、投資家2と、証券化を望む不動産を所有している不動産所有者3である。そして、登録会員ページにおいて、投資家2に対しては不動産流動化・証券化商品に投資する際のポイントを教授してお

り、不動産所有者3に対しては不動産流動化・証券化の方法を教授するようにしている。

【0045】すなわち、登録会員ページによって不動産所有者3及び投資家2を教育することにより、適正な不動産の証券化を行うとともに、証券化された不動産を適正購入させることにより、不動産をベースにして資金を回転させることができるようにしている。

【0046】また、会員に不動産の証券化に関する一定の知識を修得させ、劣悪な不動産の証券化による投資家2の被害を最小限に防止せんとするものである。

【0047】さらに、かかる会員の中で投資ヴィークル1及び不動産所有者3から出資を募り、不動産の証券化にともなう投資家2のリスクを保証するための保証協会4を創設する。すなわち、この保証協会4は、一定の保証金を積み立てておき、後述する証券化した不動産から生じる瑕疵により投資家2に損害が発生した場合の保証の担保とするものである。

【0048】当然、保証協会4を創設し、また加入するためには、保証料を支払わねばならず、この保証料は積み立てられ、更には運用されて保証協会4の運用資金とされる。

【0049】保証協会4が保証する対象は、不動産の証券化による投資家2に対して、不動産が投資の目的を達することが出来ない瑕疵を生じた場合にその保証をするものであり、例えば、開発型の不動産の証券化においては、まだ証券化の対象不動産の産み出すキャッシュフローたる賃料などが存在しないため、投資家2には大きなリスクがあるためこれを保証するものである。

【0050】すなわち、証券化した土地に計画どおりのマンションが建たない場合や、マンションの建築業者が倒産しマンションが計画どおり建たなかった場合などには、保証協会4が投資家2に投資額の全部または一部を返済するものである。

【0051】また、保証協会4は、自己の保有する資産により投資家2への保証をする場合以外に、損害保険会社5と提携して損害保険会社5を介して保証することもできる。すなわち、保証協会は、損害保険会社にかかる投資家保護のための保険商品を保持させ、これに対して保険料を支払い、上記した瑕疵が生じた場合に投資家2に損害保険会社5から保険金を支払うものである。

【0052】かかる保証協会4の担保する投資家2と、投資ヴィークル1と、不動産所有者3との関係を不動産の証券化のシステムにおいて説明する。

【0053】すなわち、

①投資ヴィークル1は、不動産所有者3より不動産を買い取る。

②投資ヴィークル1は、保証協会4の保証をつけた証券(株式、社債)を発行する。

③機関投資家や個人投資家などの投資家2は証券を買うことにより投資資金を投資ヴィークル1に支払う。



④投資ヴィークル1は上記の投資資金で不動産所有者3に不動産の購入代金を支払う。

⑤投資ヴィークル1は購入した不動産の土地に建物を建て、投資ヴィークル1の子会社または関連会社を不動産管理会社6としてこれを管理させ、入居者やテナントに賃貸してその賃料を証券化した不動産からの収益として投資家2に配当や元利払いをすると共に、予め取り決められた5〜7年後に証券化した不動産を売却してその代金を投資家2に分配する。

【0054】かかる不動産の証券化システムにおいて、投資家2は保証協会4によりリスクを担保されており、証券化された不動産の信用度を調査する必要がなく自由に投資をすることができるものである。

【0055】このように、不動産所有者3は、投資家2が安心して投資できるため証券化が行いやすくなり、不動産の流通を促進できる効果があり、また、投資家2にとっては、保証によって不動産に関するリスクが軽減するため安心して投資できる効果がある。

【0056】では、実際に保証協会4がどのように保証の種類及び程度を決定しているかについて説明する。

【0057】まず、証券化を行いたい不動産を所有している不動産所有者3は、システム管理者Aが開設している不動産証券化ホームページにアクセスする。アクセスする不動産所有者3は、登録会員ページにアクセス可能な会員であってもよいし、そうでなくてもよい。

【0058】不動産証券化ホームページを構築しているWebサーバー及びアプリケーションサーバーには、証券化保証評価手段となるアプリケーションプログラムをインストールしており、以下のように処理を行うようにしている。

【0059】まず、不動産証券化ホームページに設けられた不動産情報入力欄に、証券化を行いたい不動産の情報を入力する。入力される条件は、不動産の名称、住所、構造、地図、面積、所有者、担保権設定など、固定資産税評価額、不動産鑑定評価額などであり、さらに、建物付の不動産の場合には、過去の空室率の推移や過去の賃貸料の推移など、あるいは、修繕計画及びその費用、毎期かかる費用などを入力させるようにしている。

【0060】不動産情報入力欄への入力後、入力者条件欄に登録会員ページにアクセス可能な会員であるかどうか、及び、登録会員ページにアクセス可能な会員であればそのIDとパスワードとを入力させる。登録会員ページにアクセス可能な会員でなかった場合には、後述するデータベース準拠評価のみが行われ、一方、登録会員ページにアクセス可能な会員である場合には、希望により、同じく後述する会員準拠評価が行われるようになっている。

【0061】まず、データベース準拠評価について説明する。

【0062】データベース準拠評価を行うことができるように、不動産証券化ホームページの構築されたアプリケーションサーバーには評価基礎データベースが構築されている。同評価基礎データベースには、モデルパターンの不動産情報と、同不動産情報に対して設定される保証の種類及び程度が登録されている。また、過去に行った不動産の証券化に対して設定された保証の種類及び程度の実績が登録されている。

【0063】ここで、保証の種類とは、たとえば、次の6種類のようなものである。

①抵当権等の担保権が設定された不動産の場合に、担保権を消滅させるための保証（以下、「保証1」という）。

②不動産は土地だけであって、その土地に建物が建たなかった場合の保証（以下、「保証2」という）。

③不動産は土地だけであって、その土地に建物が建ったものの賃借人が入居しなかった場合の保証（以下、「保証3」という）。

④物件の維持管理に関する保証（以下、「保証4」という）。

⑤投資家に対して発行される社債の元利金に関する保証（以下、「保証5」という）。

⑥不動産流動化・証券化商品に関するその他の保証（以下、「保証6」という）。

この6種類に限定するものではなく、その他の保証についても設定するようにしてもよい。

【0064】また、保証の程度とは、上述した各設定に対し元本の何%までを保証するかである。たとえば、あるテナントビルを証券化する場合、保証1、保証2、保証3については保証の必要性がないと判定し、保証4については50%、保証5については30%、保証6については100%元本を保証するなどというように設定されることになる。

【0065】不動産情報入力欄、及び、入力者条件欄への入力後、不動産証券化ホームページに設けた「評価開始」ボタンを押すことによって、証券化保証評価手段は、入力された不動産情報により近い評価基礎データベース内の評価基礎データを見つけ出し、同評価基礎データから入力された不動産情報に対して設定可能な保証の種類及びその程度を評価するようにしている。

【0066】すなわち、通常、入力される不動産情報には無限といってよいほどの組み合わせがあり、評価基礎データベースに全てのデータをあらかじめ準備しておくことは不可能であるので、最も近似している評価基礎データを参考にして設定可能な保証の種類及びその程度を評価するようにしている。

【0067】そのとき、設定される保証の種類及びその程度の評価は、入力された不動産情報と評価基礎データベースと評価基礎データとのズレの分だけ評価を下げる方向での調整を行って評価し、回答を表示するようにし



ている。

【0068】入力された不動産情報と評価基礎データベースと評価基礎データとのズレに対して、保証の評価を下げる方向での調整を行って回答することによって、回答される保障内容低下することとなるが、それでも十分な保証となつてさえいれば投資家の投資が期待できるため、評価を下げる方向での調整を行うようにしている。

【0069】回答された設定可能な保証の種類及びその程度は、入力された不動産情報とともに評価基礎データベースにあらためて登録され、次回のデータベース準拠評価における評価の評価基礎データとなるようにしている。

【0070】あるいは、上述したデータベース準拠評価による評価だけでなく、DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)、LTV(ローン・トゥー・バリュー)、DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)、IRR(インターナル・レート・オブ・リターン)などを利用した数値計算準拠評価による評価を合わせて回答するようにしてもよい。

【0071】さらには、上記の全ての評価を行って得られた各回答に、それぞれ適宜の重み付けを行って最終的な評価を回答するようにしてもよい。

【0072】不動産情報の入力者は、回答された設定可能な保証の種類及びその程度を確認し、入力した不動産情報の不動産を証券化できるかどうかを判断する。

【0073】また、データベース準拠評価を行った不動産所有者3が、上述した入力者条件欄にIDとパスワードとを入力した登録会員ページにアクセス可能な会員である場合、データベース準拠評価または数値計算準拠評価における回答を表示した画面に「会員準拠評価依頼」ボタンが表示されるようにしており、同「会員準拠評価依頼」ボタンを押すことによって会員準拠評価が行われるようにしている。

【0074】まず、会員準拠評価では、証券化保証評価手段が会員に対して電子メールを送信し、同電子メールで証券化保証の評価依頼があることを伝達するとともに、証券化の予定されたその不動産情報、及び、評価シートとを送るようになっている。さらには、データベース準拠評価及び数値計算準拠評価での評価結果を合わせて送るようにしてもよい。

【0075】電子メールを受け取った会員は、通知された不動産情報、または、データベース準拠評価及び数値計算準拠評価での評価結果に基づいて評価シートに設定可能な保証の種類及びその程度を入力し、評価シートを返信する。このとき、保証の程度は、「保証なし」、「保証あり」を判断するとともに、「保証あり」の場合は、10%さきまで100%までの10段階評価で評価するようにしている。

【0076】また、評価シートにはコメントを入力できるようにしており、証券化の対象の不動産についてのコ

メントや、自分が行った評価に対するコメントを必要に応じて入力するようにしている。

【0077】証券化保証評価手段は、返信された評価シートの集計を行うことにより、設定可能な保証の種類及びその程度の組み合わせをリストアップ及びカウントし、多数意見の評価から順次複数の評価をリストアップすることによって投票シートを作成するようにしている。

【0078】また、評価シートに入力されたコメントはそれぞれとりまとめられて登録会員ページに掲載するようにしている。

【0079】作成された投票シートは、再度、電子メールによって会員に対して送信される。投票シートを受信した会員は、登録会員ページに掲載されたコメントを参照しながら、自分であれば購入してもよいと考える保証を選択し、投票シートにそれを入力して返信する。

【0080】証券化保証評価手段は、返信された投票シートの集計を行い、設定される保証の種類及びその程度の組み合わせごとの得票をカウントして、所定の得票数を得た組み合わせのうち、保障内容が最も低い保証の種類及びその程度のことを評価結果として回答するようにしている。

【0081】所定の得票数を得たものの中で、保障内容が最も低い保証の種類及びその程度のことを評価結果として回答するようにしているのは、所定の得票数を得ていることによって保証としては十分であると考えられていることを示しており、その中で最も低い保証を提示することによって、保証協会4自体のリスクを低くするためである。

【0082】ちなみに、本実施例では、所定の得票数を投票総数の20%としている。また、回答される保証の種類及びその程度は、不動産情報とともに評価基礎データとして自動的にデータベースに登録されるようにしている。

【0083】以上のように、評価を行った不動産を証券化した際に、その不動産の証券に評価に基づいた保証を付けて販売することによって、投資家2はある程度のリスクが保証されていることによって購入に踏み切ることができ、また、保証協会4にとってはリスクの最も低い保証とすることができ、保証協会4の負担を減らすことができる。

【0084】また、保証の付けられた不動産証券とすることによって投資家2が購入しやすくなっていることにより、不動産の流動化を行いやすくなることができ、不動産を含めた資産が回転することによって景気の低迷を防止することができることによっても、不動産証券を購入した投資家2のリスクを低減することができ、さらなる好循環を生み出すことができる。

【0085】上述した本実施例では、電子メールを用いて会員準拠評価を行うようにしているが、電子メールに

限定するものではなく、電子会議または電子掲示板を用いて行うこともできる。

【0086】すなわち、会員準拠評価が依頼された場合に依頼された不動産情報を登録会員ページの掲示板に掲載し、掲載された不動産情報に対しての意見をその掲示板に入力したり、あるいは情報を入力したりして議論を行いながら投票シートに掲載可能な設定可能な保証の種類及びその程度の組み合わせをリストアップする。

【0087】投票シートの作成後、同投票シートを掲示板に掲載して投票を請い、所定の得票数を得た組み合わせのうちで、保障内容が最も低い保証の種類及びその程度 10 のものを評価結果として回答するようにしている。

【0088】ただし、投票を行う際には、各会員を識別するID及びパスワードの入力を行った後に投票を行わせ、重複投票を行わせないようにしている。ただし、投票期間中に気が変わって、先の投票を変更したい場合には、ID及びパスワードを入力して再投票することによって、前回投票分を無効として、新たな投票がなされたものとするようにしている。

【0089】他の実施例として、評価シートを送信して 20 アンケートを実施し、返信された評価シートに基づいて投票シートを作成するのではなく、データベース準拠評価及び数値計算準拠評価での評価結果に基づいて直接投票シートを作成し、同投票シートを送信するようにしてもよい。

【0090】評価シートによるアンケートの実施、及び、アンケート結果の処理を省くことによって、入力さ

れた不動産情報に対する回答を速やかに提示することができ、早期な回答を行うことによって商談のタイミングを逃すことを防止することができる。

【0091】

【発明の効果】本発明によれば、購入する不動産証券に保証が付けられていることによって、投資家が安心して不動産証券を購入することができるので、投資家による不動産証券の購入を促進させることができ、一方、不動産所有者は購入される見込みがあることによって証券化が行いやすくなり、不動産の流通を促進できる効果がある。

【0092】特に、不動産証券に付けられる保証の内容を、投資家を含めた多数の合議に基づいて決定することにより、常に妥当な保証を設定することができ、投資家、及び、不動産所有者と投資ヴィークルとからなる保証協会の互いのリスクを小さくすることができる。

【図面の簡単な説明】

【図1】本発明のシステムの関係を示す説明図である。

【符号の説明】

- A システム管理者
- 1 投資ヴィークル
- 2 投資家
- 3 不動産所有者
- 4 保証協会
- 5 損害保険会社
- 6 不動産管理会社

【図1】

